

Grundstück, Bewertung: Bewertung bebauter Grundstücke

Das ErbStRG hat u.a. zu einer Änderung in der Bewertung bebauter Grundstücke geführt. Im folgenden werden die Grundsätze der verschiedenen Bewertungsmethoden vorgestellt.

Nach bisherigem Recht erfolgte die Bewertung von inländischen bebauten Grundstücken nach § 146 BewG grundsätzlich anhand des Bedarfswertes, welcher sich aus der 12,5-fachen Jahresmiete abzüglich eines Altersabschlages und zuzüglich eines Kleinbebauungszuschlags ergab. Als Wertuntergrenze galten 80% des aktuellen Bodenrichtwerts.

Die neue Gesetzeslage sieht für in der Europäischen Union oder dem Europäischen Wirtschaftsraum belegene Immobilien eine differenzierte Bewertung je nach Nutzung und Art vor: Gemäß § 182 BewG n.F. kommen hierbei

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

in Betracht.

Nach § 182 Abs. 2 BewG n.F. sind Wohnungseigentum, Teileigentum sowie Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem **Vergleichswertverfahren** zu bewerten. Der Wert für Mietwohngrundstücke sowie Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt, ist gemäß § 182 Abs. 3 BewG n.F. nach dem **Ertragswertverfahren** zu ermitteln. Das **Sachwertverfahren** findet schließlich gemäß § 182 Abs. 4 BewG n.F. für die Wertfindung von Grundstücken nach dem 2. Absatz des BewG n.F., für die kein Vergleichswert vorhanden ist, Anwendung. Gleiches gilt analog für Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt keine übliche Miete ermitteln lässt und weiterhin für sonstige bebaute Grundstücke.

Die Bewertung nach dem **Vergleichswertverfahren** ist in § 183 BewG n.F. geregelt und fußt vorrangig auf der Wertfindung anhand von Veräußerungspreisen vergleichbarer bebauter Grundstücke. Anstelle dessen ist es ebenfalls möglich, auf Vergleichsfaktoren von Gutachterausschüssen abzustellen, die für geeignete Bezugseinheiten ermittelt wurden. Zu beachten ist, dass laut § 183 Abs. 2 BewG n.F. im Rahmen von Vergleichsfaktoren, die sich lediglich auf das Gebäude beziehen, der Bodenwert gesondert zu berücksichtigen ist. Weiterhin werden im Vergleichswertverfahren gemäß § 183 Abs. 3 BewG n.F. Besonderheiten, die den Wert beeinflussen, nicht berücksichtigt. Explizit werden als Beispiele hierfür im Gesetz Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Natur genannt. Ein Ausweg bleibt dem Steuerpflichtigen, in dem er gemäß § 198 BewG n.F. den Nachweis für den niedrigeren gemeinen Wert erbringt.

Das **Ertragswertverfahren** baut auf einer additiven Wertermittlung auf. Nach § 184 BewG n.F. i. V. m. §§ 2 ff GrBewV setzt sich dieser aus dem Gebäudeertragswert und dem Bodenwert zusammen. Der Bodenwert entspricht dem Wert des unbebauten Grundstücks nach § 179 BewG n.F.. Die Ermittlung des Gebäudeertragswerts erfolgt nach § 185 BewG n.F. in mehreren Schritten: Auszugehen ist von dem Reinertrag des Grundstücks, der sich aus dem Rohertrag des Grundstücks i.S.d. § 186 BewG n.F. abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt. Der Reinertrag des Grundstücks ist wiederum um eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszins gemäß § 188 BewG n.F. zu vermindern, was zum Gebäudereinertrag führt. Dieser ist nun nach § 185 Abs. 3 BewG n.F. mit einem Vielfältiger nach Anlage 21 zu kapitalisieren, welcher seinerseits in Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ermittelt wird.

Prüfschema Ertragswertverfahren

Rohertrag (Jahresmiete / übliche Miete)
--

./.

Bewirtschaftungskosten

=

Reinertrag des Grundstücks

./.

Bodenwertverzinsung

=

Aktueller Bodenrichtwert
(Eur/qm)

x

Fläche des Grundstücks
(im am)

=

Bodenwert

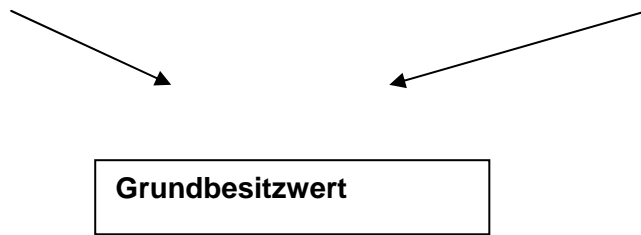
Gebäudereinertrag

x

Vervielfältiger

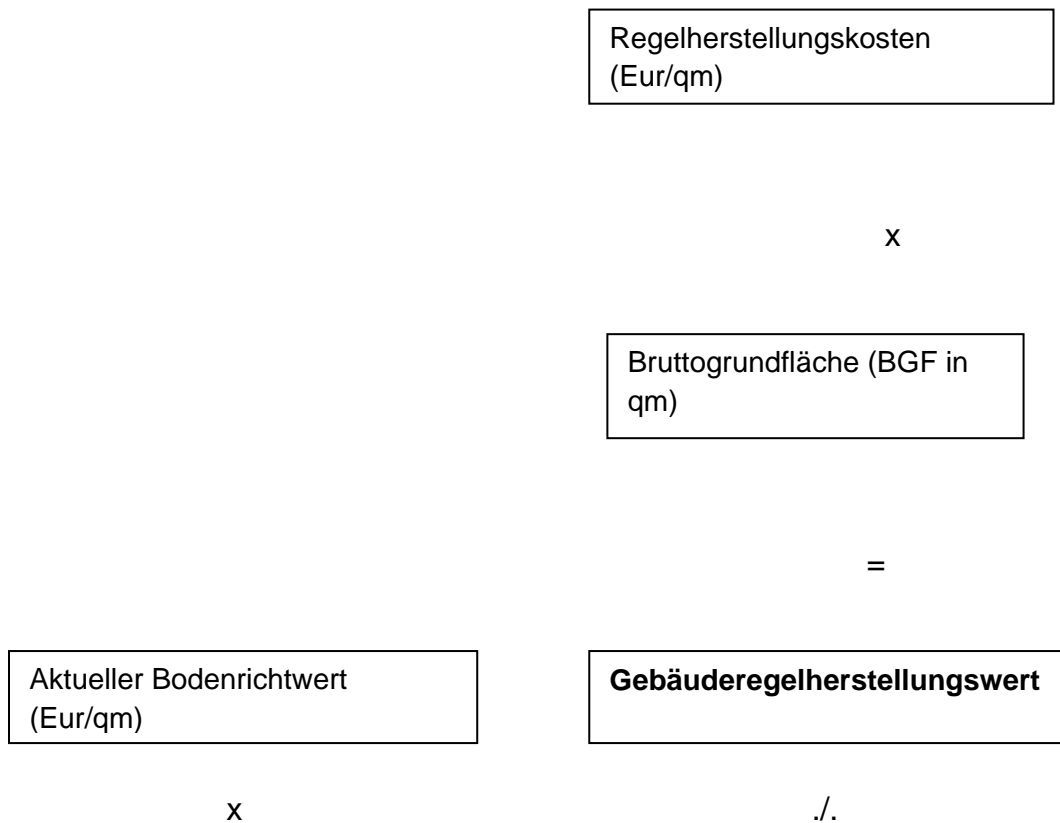
=

Gebäudeertragswert



Auch das **Sachwertverfahren** sieht eine mehrstufige Wertfindung vor. Nach § 189 BewG n.F. ergibt die Summe aus dem Bodenwert und dem Gebäudesachwert den vorläufigen Sachwert. Dieser ist mit einer Wertzahl zu multiplizieren, um zu dem endgültigen Grundbesitzwert zu gelangen. Die Einzelheiten der Ermittlung ergeben sich aus den §§ 190 und 191 BewG n.F. i. V. m. den Anlagen 22, 24 und gegebenenfalls 25.

Prüfschema Sachwertverfahren



Fläche des Grundstücks (qm)

Alterswertminderung

=

=

Bodenwert

Gebäudesachwert



Vorläufiger Sachwert

x

Wertzahl

=

Grundbesitzwert